Der Besitz des Mieters an der Mietwohnung.

Auszug aus der Inauguraldissertation zur Erlangung der Doktorwürde der juristischen Fakultät der Universität Marburg,

eingereicht von **Gerhard Hansen**,

Referendar in Zellerfeld (Harz).

Referent: Geheimrat Prof. Dr. Andre.

1. Geschichtlicher Überblick.

Den sozialen Verhältnissen im alten Rom entsprach es, daß der Mieter — meistens ein Angehöriger der unteren Volksschichten — nach römischem Recht nicht Besitzer der von ihm bewohnten Mieträume und infolgedessen auch nicht in seinem Herrschaftsverhältnis geschützt wurde. Der Entstehung eines Mietbesitzes bei Wohnungen war auch der Umstand hinderlich, daß das römische Recht keinen Besitz an Sachteilen anerkannte, sodaß der Mieter einzelner Räume oder Stockwerke selbst bei Anerkennung des Mietbesitzes als wahren Besitzes nicht den Besitz derselben hätte erlangen können. Dieselbe rechtliche Beurteilung dieser Fragen muß bezüglich des gemeinen Rechts Platz greifen, während das deutsche Recht auch dem Mieter die Gewere zuerkannte und andrerseits einen Besitz an Sachteilen entwickelte. Die Partikularrechte schlossen sich in Erkenntnis der Notwendigkeit eines starken Mieterschutzes dem deutschrechtlichen Gedanken an, z. T. gingen sie, wie das preuß. A. L. R., noch darüber hinaus, indem sie der Miete einen dinglichen Charakter gaben. Das B. G. B. stellte sich in den §§ 868 und 865 auf den Standpunkt des deutschen Rechts im Mittelalter.

2. Beginn des Mietbesitzes.

Der Begriff des Besitzes selbst als eines tatsächlichen Verhältnisses ist einer juristischen Analyse nicht fähig, sodaß auch die Frage, wann Besitz vorliegt, allein der Beurteilung durch die Lebenserfahrung und Verkehrssitte zu unterstellen ist. Hiernach gehen verschlossene Räume im Wege des § 854 Abs. 1 B. G. B. durch die Schlüsselübergabe auf den Mieter über, während sich der Besitzübergang unverschlossener Wohnungen gemäß § 854 Abs. 2 B. G. B. vollzieht und im Augenblick der Einigung eintritt. Der Mietbesitz kann nicht nur von dem bisherigen unmittelbaren Besitzer übertragen werden, sondern auch von anderen Personen; Voraussetzung hierfür ist aber, daß der unmittelbare Besitzer gemäß § 185 B. G. B. seine Zustimmung zu der Besitzübertragung erteilt. Ist die Einigung im Falle des § 854 Abs. 2 B. G. B. im Mietvertrage enthalten, so ist anzunehmen, daß bei Ungültigkeit desselben auch die Unwirksamkeit der Einigung dem Willen der Beteiligten entspricht.

3. Umfang des Mietbesitzes.

Während es bei denjenigen Räumen und sonstigen Gegenständen, deren Besitz durch die Schlüsselübergabe übertragen wird, nicht zweifelhaft sein kann, ob der

Mieter ihren Besitz erlangt hat, gibt da, wo die Besitzübertragung im Wege des § 854 Abs. 2 B. G. B. erfolgt, eine Augenblicksbetrachtung der äußeren Gewaltverhältnisse oft keinen Aufschluß darüber. Hier ist maßgebend allein die Einigung der Parteien und, wo diese im Mietvertrage enthalten ist, dieser selbst. Mangels besonderer Vereinbarungen sind entsprechend dem in § 157 B. G. B. enthaltenen Grundsatz der bei der Auslegung von Verträgen gebotenen Berücksichtigung von Treu und Glauben sowie der Verkehrssitte diejenigen Räume, Anlagen und sonstigen Gegenstände als zur Mietwohnung gehörig zu rechnen, deren Benutzung zur Ausübung des Wohnrechts des Mieters erforderlich ist. Dazu gehören auch die Flächen an den Außenwänden der Räume. In zweifelhaften Fällen ist für den Umfang des Besitzes die Vorweisung der Wohnung durch den Vermieter maßgebend. Wo dieser Gesichtspunkt nicht zum Ziele führt, zeitigt oft die Berücksichtigung des Besitzstandes des bisherigen Mieters ein befriedigendes Ergebnis. Bezüglich der Zubehörstücke zur Wohnung entscheidet beim Erwerb im Wege des § 854 Abs. 1 B. G. B. allein das Maß der erlangten tatsächlichen Gewalt; im Falle des § 854 Abs. 2 B. G. B. umfaßt die Einigung über die Besitzübertragung der Wohnung im Zweifel auch das Zubehör.

4. Schutz des Mietbesitzes.

Der Mieter ist geschützt gegen Besitzentziehung, d. h. vollständige und dauernde Behinderung in der Ausübung seines Gebrauchsrechts, und gegen Besitzstörung. Diese ist dann gegeben, wenn durch den Eingriff die unbehinderte Besitzausübung während einer gewissen Dauer unmöglich gemacht ist oder durch eine bereits erfolgte, aber beseitigte Besitzverletzung im Besitzer eine begründete Besorgnis vor Wiederholung der Störung erregt wird. Die für den Mieter bedeutungsvollsten Störungen stellen die sogen. Immissionen dar. Er muß sie in demselben Umfange dulden wie der Eigentümer des Grundstücks. Wenn dieser sie aber gemäß § 1004 B. G. B. zurückweisen kann, so kann sie auch der Mieter auf Grund von §§ 862, 858 B. G. B. verbieten. Dasselbe Recht in demselben Umfang steht dem Mieter zu, wenn die Immissionen nicht vom Nachbargrundstück, sondern von dem Wohngrundstück des Mieters selbst ausgehen. Bloß mündliche oder schriftliche Angriffe auf den Mietbesitz sind nicht als Besitzstörungen anzusehen, wohl aber Drohungen mit tätlicher Verhinderung der Besitzausübung. Außer den Klagansprüchen aus § 861 und § 862 B. G. B. wegen verbotener Eigenmacht genießt der Mieter den wichtigen Selbstschutz des § 859 B. G. B. Daneben kommen als Schutzmittel des Mieters in Betracht die Konditionenklage aus § 812 B. G. B., die Schadensersatzklage aus § 823 und § 826 B. G. B., die Feststellungsklage nach § 256 Z. P. O., und die Einleitung eines Strafverfahrens wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 St. G. B.).

Auch gegen Eingriffe des Vermieters ist der Mietbesitz geschützt; gegen Mitbesitzer jedoch nur im Falle der Besitzentziehung, nicht der Besitzstörung.

5. Beendigung des Mietbesitzes.

Für die Frage der Beendigung des Mietbesitzes ist ebenso wie für die des Beginnes desselben maßgebend die Verkehrsanschauung. Deswegen hat auch der bloße Wille des Mieters, sich in Zukunft jeglicher Besitzhandlung bezüglich der Mietwohnung zu enthalten, nicht schlechthin den Besitzverlust zur Folge, sondern nur dann, wenn die tatsächliche Gewalt allein auf dem Besitzwillen beruht. Bei dem Besitzverlust durch Besitzübertragung gemäß § 854 Abs. 2 B. G. B. kann die Einigung bedingt und befristet sein, auch die Vorschriften über Willensmängel finden Anwendung. Der unfreiwillige Besitzverlust wird herbeigeführt entweder durch das Wirken der Naturkräfte oder durch Eingriffe dritter Personen, nicht aber durch Ablauf der vertragsmäßigen Mietzeit.

Der Mietbesitz wird nicht beendigt durch „eine ihrer Natur nach vorübergehende Verhinderung in der Ausübung der Gewalt", d. h. dann, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit dem Fortfall des Hindernisses in naher oder ferner Zukunft gerechnet werden kann.